

JUÍZO DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Execução proposta pelo TAMMO NIKOLAS SCHLOTTKE e OUTRO que move em face de ASSEMBLÉIA PONTO 11 ALIMENTOS LTDA e OUTROS (processo nº 0117739-35.2013.8.19.0001), na forma abaixo:

A Dra. ELISABETE FRANCO LONGOBARDI, Juíza de Direito na vigésima sétima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ASSEMBLÉIA PONTO 11 ALIMENTOS LTDA, MICHEL SAFI, CRISTIANO SAFI, FLÁVIO DAMAA SAFI e SILVANA BALZANO SAFI**, que no dia **13/03/2024 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa**, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **20/03/2024**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, **o 2º leilão**, em consonância ao Art. 891, §único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o bem: **Apartamento 601, situado na Rua Sá Ferreira, 19, Copacabana, Rio de Janeiro**. Prédio com idade: 1960, apartamento área edificada de 216m², com direito a uma vaga na garagem. Edifício: Prédio no alinhamento da via pública, residencial, condomínio denominado Tigipió, dispendo de portaria 24h, elevadores social e de serviço, e câmeras de segurança. Da Região: Área encontra-se servida por alguns dos melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos, comércio em todo o bairro, serviços de transportes, como ônibus, metrô estação General Osório com saída na quadra final da rua, táxis, entre outros aplicativos de transporte, ciclovias, bares e restaurantes, locais para lazer, praia de Copacabana a poucos metros do logradouro, escolas e hospitais. Assim, ante as pesquisas levadas a efeito na região, **AVALIO INDIRETAMENTE** o Imóvel acima descrito, em **R\$ 2.582.280,00 (dois milhões, quinhentos e oitenta e dois mil e duzentos e oitenta reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 18193, *em nome de Michel Safi, Cristiano Safi, Flávio Damaa Safi e s/m Silvana Balzano Safi, onde consta: R.07 - penhora determinada pela 12ª. vara de fazenda pública, nos autos da execução fiscal movida pelo Município do Rio de Janeiro; R.08 – penhora da presente ação; R.09 – penhora de 1/3 sobre o imóvel, determinada pela 03ª. vara cível de Teresópolis, na ação movida por Márcia Guimaraes do Prado contra o Devedor Flávio; R.10 – penhora de 2/3 sobre o imóvel, determinada pela 24ª. vara cível, na ação movida por Centro Redentor contra os Devedores Michel e Cristiano. Prenotação de penhora determinada pela 13ª; vara cível; cancelamentos de penhoras da 65ª e 67ª. Varas trabalhistas.* **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 02918845) – há débitos de R\$ 77.379,00, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 150807-6) – não há débitos, até a presente data; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – não há débitos, até a presente data. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de*

acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. **Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ.** **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre

o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO:** O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. *Caso o Devedor requeira a remição da dívida, deverá pagar os honorários do leiloeiro em 2,5% sobre a avaliação, além das despesas do leilão.* Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Ficam as partes em especial o executado e o credor hipotecário INTIMADOS por intermédio do presente Edital de Leilão e intimação, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dezesseis dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro. Eu, Luciane Tinoco da Costa, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dra. Elisabete Franco Longobardi – Juíza de Direito.